

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie der Baumutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke -VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

**I. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

**WR 1 bis WR 4, WR 6 bis WR 8**

Zulässig sind:  
- Wohngebäude.

Unzulässig sind:  
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**WR 5**

Zulässig sind:  
- Wohngebäude.

Ausnahmeweise zulässig sind:  
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:  
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbetriebe,  
- Tankstellen.

**1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

**WA**

Zulässig sind:  
- Wohngebäude.

Ausnahmeweise zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für sportliche Zwecke,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbetriebe,  
- Tankstellen.

**1.3 Sondergebiet SO „Graf-Recke-Stiftung“ (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

a) im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (medizin. Einrichtungen, Kirche, Kita):  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

b) im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Verwaltung):  
- Anlagen für Verwaltungseinrichtungen der Graf-Recke-Stiftung,  
- Konferenz- und Tagungszentrum der Graf-Recke-Stiftung.

c) im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Seniorenwohnen):  
- Wohngebäude für Senioren,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

d) im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Schule):  
- Anlagen für schulische Einrichtungen der Graf-Recke-Stiftung.

e) im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Sportanlagen):  
- Anlagen für sportliche Zwecke.

f) im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Betreutes Wohnen und Mitarbeiterwohnen):  
- Wohngebäude für betreutes Wohnen für,  
- Wohngebäude für Mitarbeiter der Graf-Recke-Stiftung.

Von der gesamten Geschossfläche dürfen hier maximal 25 % für Mitarbeiterwohnen genutzt werden.

Ausnahmeweise zulässig sind:

b) im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Verwaltung):  
- Wohngebäude für Senioren.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die jeweils an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche / GFL-Fäche in Gebäudemitte.

Die Oberkante der Tiefgaragen zusätzlich der unter Nr. 11.5 festgesetzten Erdreichdeckung darf die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen / GFL-Fächen nicht überschreiten.

**2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

**WR 1, WR 6, WR 7 und WR 8**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

**WR 3**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

**WR 2, WR 4**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

**WR 4 und SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Verwaltung)**

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, auch wenn dadurch mehrere oberirdische Gebäudeteile baulich miteinander verbunden werden.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmeweise zugelassen werden:

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Abfall- und Wertstoffcontainer, Mülltonnenstandplätze
- überdachte Hauseingänge,
- nicht überdachte Terrassenanlagen,
- im WR 1, WR 2, WR 4 und SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche und Mitarbeiterwohnen) Balkone, wenn sie eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten,
- Fahrradstellanlagen.

**4. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Das Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken im Plangebiet wird mit 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Oberirdische Stellplätze / Garagen / überdachte, nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) oder Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sind - falls auf dem jeweiligen Grundstück mit „St“ oder „TGA“ gekennzeichnete Flächen vorhanden sind - nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

Sind solche gekennzeichneten Flächen nicht vorhanden, sind Stellplätze / Garagen / überdachte, nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der seitlichen Abstandsflächen.

**6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**WR 3, WR 6 bis WR 8**

Je Reihenhhaus und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Je freistehendes Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (GFL 1) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu belasten.

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (GFL 2) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu belasten.

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (GFL 3) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu belasten.

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (GFL 4) ist mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu belasten.

**8. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)**

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stöckigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

**9. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**9.1 Luftschadstoffe - Tiefgaragenentlüftung (§ 19 BauNVO)**

Bei Tiefgaragen, die Raum bis maximal 50 Stellplätze bieten, ist im Falle von mechanischer Abluftanlagen um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 2 m Breite zu gewährleisten (z. B. mit Hilfe einer geeigneten Begrünung). Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen muss mindestens 5 m betragen.

Anderweitige mechanische Lüftungsanlagen können ausnahmeweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionschutzverordnung beeinträchtigt werden.

**9.2 Verkehrslärm - Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden**

An Gebäudeseiten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffer (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließl. 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind. Die Schallschuttmassive der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 71 i.V.m. § 48 BauNVO) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpegeln folgende Schalldämmwerte (erforderliche R<sub>w</sub>) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	maßgeb. Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche
L 1 - L 2	66 - 70	IV	erf. R <sub>w</sub> ... des Außenbauteils in dB	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35
L 13 - L 14	66 - 70	IV	40	35
L 15 - L 16	66 - 70	IV	40	35
L 17 - L 18	66 - 70	IV	40	35
L 19 - L 20	66 - 70	IV	40	35
L 21 - L 22	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R<sub>w</sub>... für Wohnräume 35 dB, erf. R<sub>w</sub>... für Büroräume 30 dB).

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.

Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R<sub>w</sub>...) nicht beeinträchtigt wird.

**9.3 Verkehrslärm - Tiefgaragenzufahrten**

Tiefgarageein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen, d. h. der von der Wand reflektierte Schal muss um mindestens 6 dB geringere Schalpegel aufweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

**10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Fläche zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutzzweck der Fläche ist der Erhalt des Schwarzbaches und seiner Auenflächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Schwarzbachau“. Die Fläche ist dauerhaft von gärtnerischer Nutzung und jeglicher Art von Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtigen Zäunen und sonstigen Einfriednungen) freizuhalten (ausgenommen sind die bestehende GFL-Fäche und bestehende Wanderwege). Die vorhandenen Grünlandflächen sowie bestehende Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Das Anlegen von neuen Baum- und Strauchpflanzungen ist unzulässig, soweit dies den Zielen des Hochwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entgegensteht. Jegliche Begrünung ist mit der Unteren Landschaftsbehörde vorher abzustimmen.

**10.1 Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Fläche zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**10.2 Maßnahmen zum Artenschutz**

**10.2.1 Turmfalke**

Für den vorliegenden Brutplatz des Turmfalken in einem der abzureißenden Gebäuden im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche und Mitarbeiterwohnen) sind insgesamt 8 Kästen (Mindestmaß 40 cm x 25 cm x 30 cm) in mindestens 6 m Höhe an Gebäuden anzubringen.

Im WR 6 bis WR 8 sind Einfriednungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig als Hecken oder Hecken mit integriertem Zaun.

**10.2.2 Mehlschwalbe**

Als Voraussetzung der ersten Abbruchgenehmigung im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche und Mitarbeiterwohnen) ist auf den mit [T] gekennzeichneten Flächen je ein Schwalbenhaus mit jeweils mindestens 20 Kunstnestern zu errichten. Die hier angebrachten Kunstnester sind spätestens jedes 2 Jahr zu reinigen (Parasitenbefreiung).

Zusätzlich sind im WR 2 unterhalb von bestehenden Dächern mit Mehlschwalbenbesatz auf einer Länge von mindestens 40 m sogenannte Schwalbenbretter zu installieren. Die Bretter (Breite 20 - 30 cm) werden in einem Abstand von ca. 60 cm unter dem Dachüberstand angebracht.

**11. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 und § 88 BauO NRW)**

**11.1 Begrünung der Baugelände**

Im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche und Mitarbeiterwohnen) sowie im WR 4 sind die nicht überbaubaren Flächen mit höchstens 70 % Rasen und mit mindestens 30 % standortgerechten Gehölzen, bodendeckenden Sträuchern und Stauden dauerhaft zu begrünen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

In allen anderen Sondergebieten, Reinen Wohngebieten und im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

**11.2 Räumliche Einparnung**

In der mit [A] gekennzeichneten Fläche sind 5 groß- bis mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) in Ergänzung zum vorhandenen Baum- und Gehölzbestand zu pflanzen.

In der mit [B] gekennzeichneten Fläche sind verschiedene heimische Straucharten einreihig zu pflanzen. Die Straucharten können als freiwachsende Sträucher oder als geschultete Hecken gestaltet werden.

In den als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen festgesetzten Flächen sowie in die als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Baum- und Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

**11.3 Pflanzung von Einzelbäumen**

Im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Betreutes Wohnen für Kinder u. Jugendliche und Mitarbeiterwohnen) ist ergänzend zum vorhandenen Baumbestand je 500 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbäum (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Im WR 1 bis WR 4 ist ergänzend zum vorhandenen Baumbestand je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelgroßkroniger Laubbäum (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

**11.4 Dachbegrünung**

Flächdächer oder Flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 6 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss den FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

**11.5 Überdeckung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudestellen**

Auf Tiefgaragedecken oder unterirdischen Gebäudestellen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsschicht bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß Punkt 11.3 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (zusätzlich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen.

**11.6 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen**

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

**11.6.1 Einzelgaragen / Stellplätze**

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

**11.6.2 Stellplatzanlagen**

Je angefangen 6 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist (zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß Festsetzungen 11.2 und 11.3) je ein hochstämmiger Laubbäum II. Ordnung, Stammumfang 20/25 cm in 1 m Höhe, zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumschleibe muss mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen.

**11.7 Erhalt von Einzelbäumen**

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume werden, weil als besonders ortsbildprägend sind (Kennzeichnung [G]) oder aufgrund ihrer faunistischen Quartierfunktion (Höhlenbäume - Kennzeichnung [H]) als besonders erhaltenswert eingestuft. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

In allen Sondergebieten, Reinen Wohngebieten und im Allgemeinen Wohngebiet sind die Bäume und Gehölze außerhalb der festgesetzten Baugrenzen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

**12. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO NRW)**

**12.1 Einfriednungen**

Im WR 4 sind Einfriednungen zur privaten Grünfläche nur zulässig als Hecken oder Hecken mit integriertem Zaun.

Im WR 6 bis WR 8 sind Einfriednungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig als Hecken oder Hecken mit integriertem Zaun bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

**12.2 Abgrabungen**

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergossen sind nicht zulässig.

**II. Nachrichtliche Übernahmen**

**1. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (WSZ) III A zwischen den Wasserwerken Bockum und Wittlar und ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche in Zone WSZ II des Wasserkreis Bockum. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

**2. Überschwemmungsgebiet**

Der Schwarzbach verläuft südlich direkt an der Grenze des Bebauungsplanes. Ein Teil des Plangebietes liegt im per Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 18.07.2008 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs.

**3. Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt zu einem Teil im Landschaftsschutzgebiet „Schwarzbachau“ (Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, 1997).

**4. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich die eingetragenen Baudenkmäler Einbringer Straße 62 (Stiftungskirche) und Einbringer Straße 63 (Dreifaltighaus).

**5. Bauschutzbereich des Flughafen**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauarbeiten, die nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne etc.) bedürfen der besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde wird erforderlich, wenn die Gebäudehöhe des zu errichtenden Gebäudes 81 m ü. NN (im südlichen Plangebiet) oder 81 m ü. NN (im nördlichen Plangebiet) überschreitet.

**III. Hinweise**

**1. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich abwassertechnisch erschlossen. Es besteht keine Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Wasserwassergesetz NRW, da das Gebiet bereits vor dem 01.01.1996 kanaltetchnisch erschlossen wurde und nicht erstmals bebaut wird.

**2. Schmutzwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen vorhandenen Transportsammler in das Duisburger Mischwasserkanalisationssystem des Klärwerks Huckingen übergeleitet. Die Behandlung des Mischwassers im Einzugsgebiet des Klärwerks Duisburg-Huckingen entspricht z. Zt. nicht den Anforderungen an die öffentliche Niederschlagswasserreinigung in Mischsystemen. Einer zusätzlichen Belastung über den derzeitigen Bestand hinaus steht bis zur Sanierung der Mischwasserbehandlung die Ordnungsverfügung der Bezirksregierung vom 07.09.2012, Az.: 54.07.04.07-232/09 entgegen.

**3. Archäologische Bodenfunde**

Bei Erdgrüngriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) hingewiesen.

**4. Grünordnungsplan**

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünpflanzung und die Begrünung in den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Grünflächen und in den Baugruben konkretisiert.

Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

Die im Plangebiet zu erhaltenden satzungsgeschützten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 1820 und RAS LP 4 fachgerecht zu schützen. Der Kronenbereich ist mit Bauzäunen oder durch andere technische Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallager sind innerhalb der geschützten Bereiche vorhalten.

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien